

SCHOLZE-KURZ & KURZ IMMOBILIEN

Hausverwaltung seit 1981 · Zertifizierter Verwalter (IHK)

QUARTIER-REPORT · EXKLUSIV FÜR EIGENTÜMER

Biebrich

Markt-Report & Eigentümer-Guide 2026

Biebrich ist mit knapp 40.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile Wiesbadens und bildet ein eigenes Mikro-Marktgebiet. Die Substanz reicht von Gründerzeit-Stadthäusern am Schloss Biebrich über 50er-/60er-Wohnzeilen in Gibb bis zu 70er-Hochhaus-WEGs an der Aukamm-Allee. Dieser Report bündelt die wichtigsten Marktdaten und Sanierungs-Hinweise für Eigentümer in Biebrich.

PLZ

65203 · 65201

EINWOHNER

39.800

WIR VERWALTEN IN

19+ Objekten

Stand: 08 / 2026 · Datenquellen: IVD-Marktbericht 2025, Mietspiegel Wiesbaden 2025, Gutachterausschuss, eigene Verwaltungserfahrung

© Scholze-Kurz & Kurz Immobilien GmbH · Gaugasse 19, 65203 Wiesbaden · hvkurz.de

01 · MARKT-ÜBERSICHT

Marktdaten auf einen Blick

Aktuelle Mietpreise und Kaufpreise für Wiesbaden-Biebrich, gegliedert nach Bauphase und Wohnform. Die Werte basieren auf dem Mietspiegel Wiesbaden 2025, dem IVD-Marktbericht und Verkäufen aus unserem eigenen Bestand.

Mietpreise pro m² Wohnfläche (netto-kalt)

Wohnform	Von €/m²	Bis €/m²	Median
Altbau bis 1948 (saniert)	11,20 €	13,80 €	12,50 €
Nachkrieg 1950–1979	8,60 €	10,40 €	9,50 €
Bestand 1980–2010	10,10 €	12,80 €	11,45 €
Neubau ab 2010	13,80 €	17,00 €	15,40 €

Kaufpreise & Faktoren (Investment)

Wohnform	Von	Bis	Einheit
ETW Bestand (saniert)	2.900	4.200	€/m²
ETW Rheinlage (Premium)	4.500	6.200	€/m²
ETW Neubau	4.800	6.500	€/m²
Mehrfamilienhaus (Faktor x Jahresmiete)	22,00	28,00	x JM

Typische Wohnformen in diesem Stadtteil

Gründerzeit-Altbau (Schlosspark, Mosbach)		22 %
Häufig denkmalgeschützt; Fassaden mit Stuck, hohe Decken, Sanierungsbedarf bei Heizung/Fenster.		
50er/60er-Mehrfamilienhäuser (Gibb)		35 %
Solider Massivbau; energetisch meist im Bereich KfW-Effizienzklasse F-G.		
70er-Hochhaus-WEGs (Aukamm-Allee)		18 %
Großwohnanlagen 30–60 Einheiten; Brandschutz und Aufzugs-Modernisierung sind Pflicht-Themen.		
Premium-Rheinlage (Wettiner Str., Rheinufer)		15 %
Hochwertiger Wohnungsmix, oft Sondereigentumsverwaltung für Investoren.		
Neubau (ab 2010, Biebrich-Süd)		10 %
KfW-55 oder besser, gefragte Familienlagen.		

02 · TRENDS 2025 / 2026

Markt-Trends & Entwicklungen

Wesentliche Entwicklungen, die für Eigentümer in Wiesbaden-Biebrich aktuell relevant sind. Die Trends ergeben sich aus eigenen Beobachtungen sowie aus Marktdaten von IVD, Gutachterausschuss und vdpResearch.

- Rheinblick-Wohnungen erzielen Premium-Aufschläge von 15–22 % gegenüber dem Stadtteildurchschnitt.
- 70er-Hochhäuser an der Aukamm-Allee stehen vor verpflichtenden Brandschutz-Ertüchtigungen (HBO Hessen).
- Energetische Sanierung wird in Biebrich aktuell stark nachgefragt — KfW-Effizienzhaus 70 ist der Standard-Zielwert.
- Denkmalschutz-Förderung im Schlosspark-Quartier ermöglicht zusätzliche AfA von bis zu 9 % über 8 Jahre.

03 · FÖRDERUNG & STEUERN

Förderprogramme im Überblick

Für Sanierungs- und Modernisierungs-Maßnahmen stehen mehrere Förderungen kombinierbar zur Verfügung. Wir prüfen für unsere Eigentümer regelmäßig, welche Stapel-Lösung den höchsten Effekt erzielt.

KfW 261 — Wohngebäude Kredit

Bis 150.000 € Kredit pro Wohneinheit für Sanierung zum Effizienzhaus.

Konditionen

Bis zu 25 % Tilgungszuschuss möglich.

BEG — Bundesförderung effiziente Gebäude (BAFA)

Direktzuschüsse für Einzelmaßnahmen: Dämmung, Fenster, Heizung, Lüftung.

Konditionen

15–25 % Zuschuss, bei iSFP +5 %.

Hessen-Kapital für Wohnraum (WiBank)

Zinsgünstige Darlehen für Modernisierung und Schaffung von Mietwohnraum.

Konditionen

Bis zu 50 € pro m² Tilgungszuschuss (sozialgebunden).

Denkmalschutz-AfA (§ 7i EStG)

Für Sanierungen denkmalgeschützter Stadthäuser am Schlosspark, Mosbach.

Konditionen

Steuerliche Sonderabschreibung 9 % p.a. über 8 Jahre, danach 7 % über 4 Jahre.

Wiesbaden-Bonus „Klimaneutrales Quartier“

Stadt-Förderung für PV, Wärmepumpe und Dämmung — auch in Biebrich verfügbar.

Konditionen

Bis 5.000 € einmaliger Investitionszuschuss pro WE.

04 · PRAXIS-HINWEISE

Sanierungs-Checkliste für Eigentümer

Diese Checkliste fasst die wichtigsten Pflicht- und Empfehlungsthemen für Eigentümer in Wiesbaden-Biebrich zusammen. Sie ersetzt keine individuelle Beratung — bietet aber den ersten verlässlichen Überblick für Beirats- und Eigentümerversammlungen.

- 01** Energieausweis prüfen — bei Effizienzklasse F oder schlechter besteht ab 2026 Sanierungspflicht für Eigentümerwechsel.
- 02** Heizungssystem analysieren: Öl- und Gasthermen >15 Jahre = wirtschaftlich oft Wärmepumpe + PV.
- 03** Brandschutz im Hochhaus: Brandschutztüren, Rauchmelder-Wartung, Trockenleitung BMA.
- 04** Trinkwasser-Hygiene-Konzept (TrinkwV): Pflicht ab 3 zentral versorgten Wohneinheiten.
- 05** Fassadendämmung — bei Denkmalschutz Innendämmung mit Klimaplatzen prüfen.
- 06** Aufzugs-Modernisierung: TÜV-Hauptprüfung alle 2 Jahre, BetrSichV-konforme Umrüstung.
- 07** Gemeinschaftseigentum vs. Sondereigentum: Vor jeder Sanierung schriftliche Zuordnung klären.

05 · KOSTEN-BEISPIELE

Typische Kosten & Förderquoten

Beispielhafte Größenordnungen für gängige Sanierungs-Maßnahmen. Die Werte sind Marktbeobachtungen aus 2024/2025 und können je nach Objekt-Spezifika abweichen.

Maßnahme	Investition	Förderung
Heizungsmodernisierung (Wärmepumpe + Hydraulischer Abgleich)	28.000 – 42.000 €	Bis 35 % BAFA
Fassadendämmung 12-Parteien-Haus (WDVS 16 cm)	78.000 – 110.000 €	KfW 261 + BAFA
Fenster-Tausch (24 Fenster, 3-fach-Verglasung)	32.000 – 48.000 €	Bis 20 % BAFA
Aufzug-Modernisierung (12-stöckiges Haus)	85.000 – 130.000 €	KfW Altersgerecht Umbauen
Brandschutz-Ertüchtigung Hochhaus	45.000 – 90.000 €	Teilweise WIBank

Tipp: Förder-Stapelung

Bis zu drei Förderungen sind oft kombinierbar (z.B. KfW-Kredit + BAFA-Zuschuss + Hessen-WIBank). Wir prüfen bei jeder Sanierung kostenfrei, welche Stapel-Lösung den höchsten Eigenanteil-Reduzierungseffekt erzielt — für unsere Eigentümer oft 40–60 % der Bruttoinvestition.

06 · REFERENZ AUS DEM STADTTEIL

Unsere Referenz aus Biebrich

REFERENZ-PROJEKT · 2023 – 2024

Komplettsanierung Aukamm-Allee

24 Einheiten · 70er-Bestand

Energetische Modernisierung mit Wärmepumpen-Kaskade, Brandschutz-Ertüchtigung (Brandschutztüren, Rauchabzug Treppenhaus) sowie Aufzugserneuerung. Sonderumlage durch transparente Mehrjahresplanung, Beirats-Workshops und BAFA-/KfW-Förderanträge halbierte Eigenanteil der Eigentümer.

ERGEBNIS

Effizienzklasse von G auf B verbessert · Mietniveau +18 % marktgerecht · 0 Mietminderung

VERTRAUENS-FAKTOREN

Warum unsere Eigentümer uns vertrauen

Seit 1981 in Wiesbaden

Über 4 Jahrzehnte Verwaltungs-Erfahrung — durchgängig inhabergeführt.

IHK-zertifiziert

Erfolgreich geprüft 2024 — Sachkunde, Buchführung, Recht.

Hauptsitz Wiesbaden-Biebrich

Persönliche Erreichbarkeit Mo–Fr, kurze Wege zu Ihrem Objekt.

4,9 / 5 Google-Bewertungen

Eigentümer und Mieter bewerten unsere Arbeit nachweisbar überdurchschnittlich.

07 · IHR NÄCHSTER SCHRITT

Wir beraten Sie gerne — kostenfrei

Sie besitzen Wohnungen, ein Mehrfamilienhaus oder eine WEG-Verwaltung in Wiesbaden-Biebrich? Wir prüfen Ihren Bestand kostenfrei und unverbindlich. In der Erstberatung erhalten Sie eine ehrliche Einschätzung zu Marktwert, Verwaltungs-Optimierung und Sanierungs-Potenzial.

Kostenfreie Erstberatung

Persönlich vor Ort in Wiesbaden-Biebrich oder digital per Video-Call

TELEFON

0611 – 60 33 13

E-MAIL

info@hvkurz.de

ADRESSE

Gaugasse 19, 65203 Wiesbaden

WEB & PORTAL

hvkurz.de

RECHTLICHER HINWEIS

Dieser Quartier-Report ist ein redaktionelles Marketing-Dokument der Scholze-Kurz & Kurz Immobilien GmbH. Marktdaten und Kostenangaben sind sorgfältig recherchiert, ersetzen aber keine individuelle Beratung. Quellen: Mietspiegel Wiesbaden 2025, IVD-Marktbericht Hessen 2025, Gutachterausschuss Wiesbaden, BAFA, KfW, WIBank, eigene Verwaltungs-Erfahrung. Alle Angaben ohne Gewähr. Stand: 08 / 2026. Kontaktdaten und vollständiges Impressum: hvkurz.de/impressum